

隣接小規模地の購入価格



公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会 副会長

やまうち はやと
山内 博人

私の土地は、道路に接面しない土地（以下、無道路地という）です。今回、正面にある認定市道沿いの土地（規模：約30㎡、以下隣接地と呼ぶ。）を購入し、住宅を建てたいのですが、購入価格はどのように考えればよいのでしょうか？

隣接地の土地価格は

一般的に無道路地は、単独での土地利用が困難で建築可能性を考慮すると買手は少なく、市場価値は低いです（右下図①の土地）。また、建築基準法上の道路に接面する土地でも、地域の標準的な土地面積と比較して、面積規模が極端に小さい場合、周辺の土地と同じような使い方はできません（同②の土地）。このため小規模地は、車庫や物置、資材置場利用や背後地からの進入路等の土地利用が自然となります。宅地利用が困難ですので利用価値は格段に低く、現実的には隣接土地と併合して利用する以外に利用方法がない土地（過小地）です。

隣接地購入後の一体地（①および②の土地を一体とした土地：袋地）は、標準的な土地と比較し、価格水準の低い裏地を含み、隣接地が進入路などの関係から奥行きに対して間口が狭く、車両の出入り、建物の配置・設計上の制約等土地利用効率が劣る状況にあるので標準的な土地の価格と比較すると安くなると考えられますが、一体地の土地価格は、①の土地価格と②の土地価格を合計した価格よりは高くなることが予測されます。これは、一体地となることによってまともに使えなかった①の無道路地には住宅が建築できるようになったからです。②の土地を取得したことによって、①の土地の有効利用度が増した結果、一体地の土地価格が上昇するわけです。一体地の土地価格の上昇はこの隣接地のおかげとってよいでしょう。

隣接地の購入金額の算出方法

隣接地の購入金額は、隣接地を単独利用する場合の土地価格ではなく、この単独利用を前提とした価格に、併合による価値増加分の一部または全部を配分して加算した価格が妥当と考えられます。この価格は不動産鑑定評価上、限定価格と呼ばれております。不動産鑑定士が限定価格を求めるときは、一体地の土地価格から①および②の単独土地価格の合計額を控除して得られた価格（増分価値）を②の土地へどれだけ配分すればよいかを査定し、その配分額を②の土地価格に加算して求めます。この配分額は、併合した一体地の価値上昇の程度、それぞれの土地の価値増分への寄与度・貢献度・依存度の程度および土地有効利用の上昇の程度等を考慮して決定します。配分方法には購入限度額比法等があり、一体地の形状・位置・規模・効用、並びに併合により生じる増分価値を各々の土地の貢献の程度を考慮して、案件に応じて適用しています。隣接地を単独利用する場合の土地価格や、併合に伴う価値増分の配分額査定等は不動産に関する専門的知識・技術が必要となるので、一度土地が所在する地域の専門職業家へ相談してみてもいいかもしれません。

